



---

5A\_653/2019

**Arrêt du 28 octobre 2019**  
**Ile Cour de droit civil**

---

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,  
von Werdt et Bovey.  
Greffière : Mme Feinberg.

---

Participants à la procédure

**A.** \_\_\_\_\_,  
recourante,

**contre**

**Communauté des copropriétaires d'étages**

**B.** \_\_\_\_\_,  
représentée par Me Jean-Marc Siegrist, avocat,  
intimée.

---

Objet

immissions,

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de  
justice du canton de Genève du 28 mai 2019  
(C/14905/2017, ACJC/796/2019).

## Faits :

### A.

A.\_\_\_\_\_ est seule propriétaire, depuis le décès en 2004 de sa mère, de la parcelle n° xxxxx de la commune de U.\_\_\_\_\_ (GE). Celle-ci est contiguë à la parcelle n° yyyyy, propriété de la Communauté des copropriétaires d'étages B.\_\_\_\_\_ (ci-après: la PPE B.\_\_\_\_\_), et garnie de bambous plantés en limite de propriété.

### B.

**B.a** Par jugement du 11 novembre 2002, le Tribunal de première instance de Genève (ci-après: le Tribunal) a condamné A.\_\_\_\_\_ et sa mère à faire poser un barrage constitué de plaques de béton avec un jointage soigneux empêchant la prolifération des bambous sur la parcelle n° yyyyy, alors propriété de C.\_\_\_\_\_. Le Tribunal leur a également ordonné, avec le prénommé, de remplacer la clôture délimitant les deux parcelles, et a condamné C.\_\_\_\_\_ à entretenir le côté de sa haie de thuyas donnant sur la parcelle n° xxxxx, de sorte qu'elle n'endommage pas à l'avenir la nouvelle clôture.

Le Tribunal a constaté que A.\_\_\_\_\_ et sa mère avaient initialement planté les bambous en respectant les distances légales mais que ceux-ci s'étaient développés au point d'envahir la propriété de C.\_\_\_\_\_. La construction d'une barrière en béton étant suffisante, elle devait être privilégiée à l'arrachage des bambous.

**B.b** Une barrière anti-rhizomes a été installée par A.\_\_\_\_\_ sur son terrain à une date ne résultant pas de la procédure.

**B.c** Aujourd'hui, la plantation de bambous longe, du côté de la parcelle n° yyyyy, en partie un mur borgne de l'immeuble, en partie un chemin privé dallé, et en partie un espace vert sur lequel des bambous ont commencé à pousser. En hauteur, les bambous atteignent en moyenne 4 mètres, soit la hauteur des balcons du premier étage.

**B.d** Contrairement à ce que prévoyait le jugement précité, la clôture délimitant les deux parcelles n'a jamais été remplacée mais a été temporairement enlevée pour les besoins du chantier de construction de l'immeuble sis sur la parcelle n° yyyyy.

**C.**

**C.a** Statuant par jugement du 18 mai 2018 sur la requête déposée le 8 novembre 2017 par D.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_, alors propriétaires de la parcelle n° yyyyy – procédure reprise par la PPE B.\_\_\_\_\_ qui a acquis ladite parcelle le 20 juillet 2017 –, le Tribunal, après avoir notamment déclaré irrecevables les pièces n°s 23 à 30 déposées par A.\_\_\_\_\_, a ordonné à celle-ci de procéder, dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force du jugement, à l'arrachage de toutes les plantations de bambous se trouvant en deçà d'une distance de 50 centimètres de la limite parcellaire séparant les parcelles n° yyyyy et n° xxxxx, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, autorisé la PPE B.\_\_\_\_\_, à défaut d'exécution de cette obligation dans le délai imparti, à faire arracher, aux frais de A.\_\_\_\_\_, les plantations de bambous se trouvant en deçà d'une distance de 50 centimètres de la limite parcellaire précitée, ordonné à A.\_\_\_\_\_ de procéder, dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force du jugement, à l'écimage de ses plantations de bambous se trouvant à une distance égale ou inférieure à 2 mètres de la limite des parcelles n° yyyyy et n° xxxxx afin qu'elles aient une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et qu'elles le restent tout au long de l'année, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, et autorisé la PPE B.\_\_\_\_\_, à défaut d'exécution de cette obligation dans le délai imparti, à faire réduire la hauteur des plantations de bambous se trouvant à une distance égale ou inférieure à 2 mètres de la limite des parcelles n° yyyyy et n° xxxxx afin qu'elles aient une hauteur égale à 2 mètres, aux frais de A.\_\_\_\_\_.

**C.b** Par arrêt du 28 mai 2019, expédié le 11 juin suivant, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève (ci-après: la Cour de justice) a confirmé le jugement précité.

**D.**

Par acte posté le 20 août 2019, A.\_\_\_\_\_ exerce un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire contre l'arrêt du 28 mai 2019. Elle conclut à son annulation et à sa réforme en ce sens que ses pièces 23 à 30 sont déclarées recevables, que l'action de la PPE B.\_\_\_\_\_ est déclarée irrecevable, et que celle-ci est déboutée de ses conclusions en suppression et en écimage des plantations de bambous ainsi que de toutes autres conclusions. Subsidiairement, elle sollicite le renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants.

Des déterminations sur le fond n'ont pas été requises.

## **E.**

Par ordonnance présidentielle du 10 septembre 2019, la requête d'effet suspensif assortissant le recours a été admise.

### **Considérant en droit :**

#### **1.**

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 144 V 280 consid. 1 et la référence).

**1.1** La décision entreprise a été rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF); elle est de nature pécuniaire.

**1.1.1** Le recours en matière civile n'est en principe ouvert que si la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. est atteinte (art. 74 al. 1 let. b LTF). C'est le montant litigieux devant la dernière instance cantonale qui est déterminant (art. 51 al. 1 let. a LTF) et l'autorité cantonale de dernière instance doit mentionner celui-ci dans son arrêt (art. 112 al. 1 let. d LTF). Lorsque les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation (art. 51 al. 2 LTF; ATF 140 III 571 consid. 1.2). Ce contrôle d'office ne supplée toutefois pas au défaut d'indication de la valeur litigieuse: il n'appartient pas en effet au Tribunal fédéral de procéder lui-même à des investigations pour déterminer cette valeur, si elle ne résulte pas d'emblée des constatations de la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF) ou d'autres éléments ressortant du dossier (ATF 140 III 571 consid. 1.2; 136 III 60 consid. 1.1.1). Conformément à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, le recourant doit ainsi donner les éléments suffisants pour permettre au Tribunal de céans d'estimer aisément la valeur litigieuse, sous peine d'irrecevabilité. Le Tribunal fédéral n'est toutefois lié ni par l'estimation de la partie recourante ou un accord des parties, ni par une estimation manifestement erronée de l'autorité cantonale (ATF 140 III 571 consid. 1.2; 136 III 60 consid. 1.1.1).

**1.1.1.1** La valeur litigieuse relative aux restrictions légales à la propriété foncière se détermine de la même manière que dans les contestations portant sur l'existence d'une servitude: elle équivaut donc ici à l'augmentation de valeur que l'arrachage et l'écimage de la plantation de bambous procureraient au fonds de l'intimée ou, si elle est plus élevée, à la diminution de valeur qu'ils entraîneraient pour le fonds de la recourante (ATF 45 II 402 consid. 1; arrêts 5A\_774/2017 du 12 février 2018 consid. 1.2.4 et la référence; 5A\_29/2015 du 5 juin

2015 consid. 1.1.1.1 et les références; 5A\_749/2007 du 2 juin 2008 consid. 1.2). Elle ne correspond pas au coût de l'arrachage et de l'écimage de la plantation en cause (arrêts 5A\_29/2015 précité consid. 1.1.1.1; 5C.200/2005 du 21 octobre 2005 consid. 1.2 non publié in ATF 132 III 6).

**1.1.1.2** En l'espèce, la cour cantonale a constaté que la valeur litigieuse ne pouvait être déterminée avec précision. Les parties, se référant aux coûts des travaux à entreprendre, admettaient que le seuil de 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) était atteint, mais ne formulaient aucun allégué sur la modification de la valeur de leurs parcelles respectives suivant le sort donné aux conclusions prises. Il était douteux que la suppression et l'écimage des bambous augmentent la valeur de la parcelle de l'intimée compte tenu du fait que la plantation se situait en partie le long d'un mur borgne et que la vue depuis le bâtiment n'était pas particulièrement gênée par les bambous. Il résultait cependant du dossier que la plantation de bambous permettait de dissimuler depuis le fonds de la recourante en grande partie l'immeuble sis sur le fonds de l'intimée, de sorte que la suppression d'une partie de celle-ci était susceptible d'entraîner une moins-value de la parcelle de la recourante qui ne paraissait pas être inférieure à 10'000 fr.

**1.1.1.3** La recourante reprend ce dernier argument, tout en contestant que la perte de valeur de sa parcelle puisse " se réduire aux seuls calculs émis dans [l'arrêt attaqué] ". Celui-ci n'aurait en effet pas pris en compte " les types de zones de construction et [...] le prix et la valeur des terrains en dépendant ". Elle en conclut que la valeur litigieuse " reste donc ouverte ".

Une telle motivation ne fait référence à aucune donnée chiffrée et n'apporte dès lors aucun élément concret d'appréciation permettant de constater que la valeur litigieuse de 30'000 fr. serait atteinte. Le recours en matière civile est donc irrecevable au regard de l'art. 74 al. 1 let. b LTF.

**1.1.2** La recourante ne prétend pas (art. 42 al. 2, 2<sup>ème</sup> phr., LTF) que la contestation soulèverait une question juridique de principe (art. 74 al. 2 let. a LTF), circonstance permettant de déroger à l'exigence de la valeur litigieuse.

**1.1.3** Il s'ensuit que le recours en matière civile n'est pas ouvert en l'espèce; en conséquence, la décision n'est susceptible que du recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 LTF).

**1.2** Celui-ci a été déposé en temps utile (art. 46 al. 1 let. b, 100 al. 1 et 117 LTF), contre une décision finale (art. 90 et 117 LTF), rendue par une autorité cantonale supérieure statuant sur recours (art. 75 et 114 LTF), et la recourante, qui a pris part à l'instance précédente, démontre un intérêt juridique à la modification de la décision attaquée (art. 115 LTF). Le recours constitutionnel subsidiaire est donc en principe recevable au regard des dispositions qui précèdent.

## **2.**

**2.1** Seule la violation des droits constitutionnels peut être invoquée à l'appui d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 116 LTF). Conformément à l'art. 106 al. 2 LTF, auquel renvoie l'art. 117 LTF, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs constitutionnels qui ont été expressément soulevés et motivés dans l'acte de recours (ATF 140 III 571 consid. 1.5 et les références; 138 I 232 consid. 3). La partie recourante doit ainsi indiquer les principes constitutionnels qui n'auraient pas été respectés et expliquer de manière claire et détaillée en quoi ces principes auraient été violés (ATF 142 II 369 consid. 2.1; 142 III 364 consid. 2.4). Il doit exister un lien entre la motivation et la décision attaquée, condition qui fait défaut si la partie recourante se contente de reprendre textuellement la même argumentation que celle présentée devant l'instance inférieure (ATF 134 II 244 consid. 2.3; arrêt 5A\_525/2019 du 27 septembre 2019 consid. 2.1).

Lorsque la partie recourante se plaint d'arbitraire (art. 9 Cst.), elle ne peut donc se borner à critiquer la décision attaquée comme elle le ferait en instance d'appel, où l'autorité de recours dispose d'une libre cognition; elle ne saurait se contenter d'opposer son opinion à celle de la juridiction précédente. Elle doit démontrer, par une argumentation précise, que la décision attaquée est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait envisageable ou même préférable; pour que la décision entreprise soit annulée, encore faut-il que le recourant démontre qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 144 I 170 consid. 7.3 et les références; 142 II 369 consid. 4.3).

**2.2** Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 118 al. 1 LTF). Il peut néanmoins rectifier ou compléter les constatations de cette autorité si les faits ont été constatés en violation d'un droit constitutionnel (art. 118 al. 2 et 116

LTF), ce que le recourant doit démontrer d'une manière circonstanciée et précise, conformément aux exigences de motivation posées à l'art. 106 al. 2 LTF (par renvoi de l'art. 117 LTF; cf. *supra* consid. 2.1).

Dans la mesure où, sur plusieurs pages (recours, not. pp. 3-7, 35-37), la recourante présente son propre état de fait ou relève de prétendues contradictions et omissions dans les faits retenus par la cour cantonale, sans satisfaire aux exigences précitées, sa critique est d'emblée irrecevable.

**2.3** En vertu des principes de la bonne foi et de l'épuisement des griefs, le recours n'est ouvert qu'à l'encontre des décisions rendues par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 et 114 LTF), ce qui signifie que les voies de droit cantonales doivent avoir été non seulement utilisées sur le plan formel, mais aussi épuisées sur le plan matériel (ATF 143 III 290 consid. 1.1).

En l'occurrence, faute d'épuisement des griefs devant l'instance cantonale, il ne saurait être entré en matière sur les moyens tirés de l'application arbitraire de l'art. 59 al. 2 let. d CPC, en relation avec les art. 62 et 83 CPC, de l'arbitraire dans la constatation des faits s'agissant de la " situation réelle sur le terrain des divers espaces et des divers propriétaires ", ainsi que de la violation du droit d'être entendu en lien avec l'instruction prétendument incomplète de la cause et l'irrecevabilité des pièces 23 à 30.

**2.4** Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 et 117 LTF).

A l'appui de son recours, la recourante dépose de nombreuses pièces. En tant qu'il s'agit de copies d'actes procéduraux ou de pièces figurant déjà au dossier cantonal, elles peuvent être prises en compte, à l'exclusion toutefois de celles qui ont été écartées de la procédure (pièces 23 à 30).

### **3.**

Il est d'emblée constaté que le moyen tiré de la violation de l'art. 317 CPC en relation avec les art. 150 ss et 229 CPC, que la recourante soulève en lien avec l'irrecevabilité de ses pièces 23 à 30, est dépourvu de tout grief d'ordre constitutionnel dûment motivé, ce qui conduit à son irrecevabilité (cf. *supra* consid. 2.1).

#### 4.

La recourante se plaint d'arbitraire dans la constatation des faits et dans l'application de l'art. 59 al. 1 et 2 let. e CPC. Exposant sur plusieurs pages le déroulement de la procédure ayant conduit au jugement du Tribunal du 11 novembre 2002 et l' " interprétation " qu'il aurait, selon elle, fallu donner audit jugement au regard de la " situation réelle sur le terrain ", la recourante reproche à la Cour de justice d'avoir considéré que la présente affaire ne concernait pas la même situation de fait que celle prévalant en 2002 et d'avoir ainsi nié toute violation de l'autorité de la chose jugée. Son exposé, purement appellatoire, ne répond toutefois nullement aux réquisits de motivation susrappelés (cf. *supra* consid. 2.1 et 2.2). Il est partant impropre à démontrer que les juges précédents auraient versé dans l'arbitraire. Le moyen est irrecevable.

#### 5.

La recourante considère que la Cour de justice a violé son droit à la preuve ainsi que son droit d'être entendue et, ce faisant, commis l'arbitraire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, respectivement en confirmant celle opérée par le premier juge. Relevant qu'ils s'étaient basés sur le dictionnaire de l'Académie française pour définir diverses notions de botanique, sans faire appel au " DALE [soit l'ancien Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie; actuellement Département du Territoire (DT)] directement concerné par l'application de la LaCC ", elle soutient que les juges précédents n'étaient pas suffisamment renseignés notamment " sur le sujet des plantes et de leur dangerosité " et qu'ils auraient en conséquence dû donner suite à sa requête tendant à l'audition d'un pépiniériste. L'avis d'un professionnel aurait également permis " d'évaluer réellement la valeur des travaux " et " de clarifier certaines affirmations et motivations de la PPE ".

**5.1** Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour le justiciable de produire des preuves pertinentes quant aux faits de nature à influencer sur la décision à rendre, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, à moins que le fait à prouver ne soit dépourvu de pertinence ou que le moyen de preuve n'apparaisse manifestement inapte à établir le fait allégué, et de se déterminer à leur propos (ATF 142 II 218 consid. 2.3; 141 I 60 consid. 3.3; 139 II 489 consid. 3.3). Le droit à la preuve ne régit pas l'appréciation des preuves (arrêts 5D\_157/2019 du 30 septembre 2019 consid. 3.1 et la



référence; 5D\_204/2016 du 15 mars 2017 consid. 4.2.1), ni n'exclut l'appréciation anticipée des preuves (ATF 144 II 427 consid. 3.1.3; 141 I 60 consid. 3.3) à laquelle le recourant ne peut s'en prendre qu'en soulevant le grief d'arbitraire (art. 9 Cst.), motivé selon les exigences strictes de l'art. 106 al. 2 LTF (cf. *supra* consid. 2.1; arrêt 5D\_157/2019 précité consid. 3.1).

**5.2** En l'occurrence, la Cour de justice a considéré, en substance, qu'elle était déjà en possession des informations nécessaires à la résolution de la question litigieuse, soit celle de savoir si les bambous en cause entraient dans le champ d'application de l'art. 64 al. 1 aLaCC/GE, ce à quoi elle a répondu par l'affirmative puisque dits bambous avaient été plantés de manière à former une haie vive. Il appartenait ainsi à la recourante d'exposer en quoi ce raisonnement était insoutenable, autrement dit en quoi l'acte d'instruction refusé aurait permis d'apporter des éléments nouveaux, indispensables et susceptibles d'influer sur l'issue du litige. Or, rien de tel en l'espèce. La recourante se borne en effet à se plaindre du fait que les juges cantonaux ne disposent d'aucune compétence en matière de botanique et à fournir une liste des questions sur lesquelles le pépiniériste aurait, selon elle, pu et dû être mis en oeuvre, sans pour autant s'en prendre, de manière conforme aux réquisits susmentionnés (cf. *supra* consid. 2.1), aux motifs de l'arrêt attaqué. La critique est donc irrecevable.

## **6.**

La recourante se plaint d'arbitraire dans l'application des art. 64 al. 1 aLaCC/GE et 129 al. 1 LaCC/GE. Elle conteste, en substance, que la plantation de bambous litigieuse puisse être qualifiée de " haie ", respectivement de " haie vive " comme l'a retenu la Cour de justice. Elle soutient en outre que, quoi qu'il en soit, le législateur genevois a exclu les bambous, en tant que " graminées [qui] ne peuvent a fortiori avoir une souche ligneuse puisque ce ne sont ni des arbres ni des arbustes ", du champ d'application tant de l'art. 64 al. 1 aLaCC/GE que de l'art. 129 al. 1 LaCC/GE. Elle reproche également à la juridiction précédente d'avoir appliqué ces dispositions de manière " partielle et unilatérale ", alors qu'il aurait fallu les appliquer " de chaque côté de la ligne séparatrice ".

Contrairement à ce que semble penser la recourante, le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que les juges précédents auraient dû donner des dispositions cantonales applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui en a été faite est défendable (parmi plusieurs, arrêt 1C\_228/2018 du 18 juillet 2019 consid. 9.1). Aussi, lorsque celle-ci ne se révèle pas déraisonnable

ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation cantonale en cause, elle sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable (arrêt 1C\_228/2018 précité consid. 9.1). De plus, il ne suffit pas que les motifs de la décision attaquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat (cf. *supra* consid. 2.1). Or, en l'occurrence, force est de constater que la recourante se borne à expliquer – par sa propre interprétation du droit cantonal et sa propre vision des choses – les motifs pour lesquels elle n'est pas d'accord avec l'arrêt attaqué. Purement appellatoire, un tel procédé est impropre à démontrer que la solution de la Cour de justice repose sur une interprétation insoutenable de la LaCC/GE et qu'elle aboutirait à un résultat arbitraire. Faute de satisfaire aux exigences de motivation requises (art. 106 al. 2 LTF; cf. *supra* consid. 2.1), la critique est irrecevable.

#### **7.**

La recourante se plaint enfin d'arbitraire en tant que la Cour de justice a nié que l'action de l'intimée procéderait d'un abus de droit. Elle relève notamment la mauvaise foi des copropriétaires de la PPE B.\_\_\_\_\_ qui, au moment d'acquérir leurs appartements, ne pouvaient ignorer la présence et la position des bambous, le non-respect des distances en limite de propriété étant au surplus " tout à fait perceptible " et donc implicitement accepté. Ils avaient ainsi acheté leurs lots en toute connaissance de cause, estimant les lieux " habitables en l'état ", ne pouvant ignorer que l'immeuble avait été construit sur la limite de propriété au bénéfice d'une dérogation, et sans se plaindre d'un quelconque trouble " ni oralement ni par écrit ". Ce faisant, une nouvelle fois, la recourante ne fait qu'opposer sa propre appréciation à celle de la cour cantonale, dans une démarche purement appellatoire et, partant, irrecevable (art. 106 al. 2 LTF).

#### **8.**

En définitive, tant le recours en matière civile que le recours constitutionnel subsidiaire sont irrecevables. La recourante, qui succombe, sera condamnée au paiement des frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). L'intimée, qui s'en est rapportée à justice sur la question de l'effet suspensif et ne s'est pas déterminée sur le fond du litige, n'a pas droit à des dépens (art. 68 al. 1 LTF).

**Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :**

**1.**

Le recours en matière civile est irrecevable.

**2.**

Le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable.

**3.**

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'500 fr., sont mis à la charge de la recourante.

**4.**

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 28 octobre 2019

Au nom de la IIe Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

La Greffière :

Herrmann

Feinberg